



Entité française
du groupe Galimmo Real Estate

Information financière de Galimmo SCA au 30 juin 2021

- ✓ **Bonnes avancées des opérations en dépit du contexte**
 - **Activité locative soutenue : signature de 91 baux représentant 4,4 M€ de loyers**
 - **Livraison de l'extension de Shop'in Pacé (Rennes) avec un taux d'occupation de 96%**
 - **Dynamique de développement maintenue : poursuite du chantier du Centre Commercial d'Ermont (Île-de-France) et lancement de 3 nouveaux programmes de transformation de centres existants**
- ✓ **Revenus locatifs nets de 12,9 M€, en baisse de 1,8 M€ liée à la crise sanitaire et aux mesures de soutien aux locataires**
- ✓ **Patrimoine immobilier France valorisé à 652,1 M€ (+0,7%)**
- ✓ **Maintien d'une situation financière solide avec un ratio de LTV net de 23,3%**

Paris, le 29 juillet 2021 – Galimmo SCA, foncière française cotée contrôlée par le groupe Galimmo Real Estate, opérateur de lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics, annonce ce jour ses résultats semestriels pour la période clôturée le 30 juin. Les comptes du 1^{er} semestre 2021 ont été arrêtés par le gérant et examinés par le Conseil de surveillance réuni le 27 juillet 2021.

Maël Aoustin, Président de Galimmo Services France, gérant de Galimmo SCA, a déclaré : « *Depuis le début de l'année, nous continuons d'adapter l'activité de nos sites en fonction des différentes mesures de restriction administratives prises pour lutter contre la pandémie. Toutefois, si la crise et les mesures de soutien à nos commerçants ont un impact sur nos résultats financiers, notre bilan solide nous permet de rester entièrement mobilisés sur nos opérations de commercialisation et de restructuration. Le grand nombre de baux signés et la bonne dynamique de pré-commercialisation de nos projets, attestent de l'attractivité de nos sites pour les enseignes. L'ouverture au cours du semestre des surfaces de l'extension de Shop'in Pacé près de Rennes avec un taux d'occupation de 96% en est une autre illustration.*

La résilience dont font preuve les hypermarchés Cora et l'accroissement de l'attachement au commerce de proximité révélé par la crise contribuent à maintenir un lien fort avec nos clients, démontrant ainsi la pertinence de notre modèle de centre commercial attendant à une locomotive alimentaire puissante et parfaitement adapté à chacun des territoires. Ainsi, en dépit des incertitudes qui subsistent quant à l'évolution de la situation sanitaire et de ses impacts sur le commerce à court terme, nous entendons continuer à moderniser nos sites,

renforcer leur offre commerciale et étendre leurs usages afin de soutenir leur attractivité et le rôle économique et social structurant qu'ils jouent au sein de leur territoire.»

CHIFFRES CLÉS GALIMMO SCA AU 30 JUIN 2021 (entité française du groupe Galimmo Real Estate)

En millions d'euros	30 juin 2021	31 décembre 2020	Variation	Variation à périmètre comparable ¹
Valeur du patrimoine France (hors droits)	652,1	647,6	0,7%	-1,0%
EPRA NDV ²	466,3	468,2	-0,4%	
Ratio de LTV net ³	23,3%	22,4%		

En millions d'euros	S1 2021	S1 2020	Variation	Variation à périmètre constant ⁴
Revenus locatifs bruts	17,8	18,9	-5,6%	-6,1%
Revenus locatifs nets	12,9	14,7	-12,3%	-11,8%
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8,9	10,9	-18,1%	
Résultat EPRA ⁵	6,1	7,5	-18,7%	

Performances opérationnelles au 1^{er} semestre 2021

Point sur la situation liée à la crise sanitaire

Le contexte du 1^{er} semestre 2021 est resté marqué par la poursuite de la crise sanitaire et des différentes mesures restreignant l'activité des commerces instaurées par les pouvoirs publics pour lutter contre la propagation du virus.

L'exercice a débuté avec les commerces ouverts, dans le respect des couvre-feux, à l'exception de la restauration et des activités de loisirs. À compter du 31 janvier 2021, les centres commerciaux de plus de 20 000 m² de surface locative ne sont restés ouverts que pour permettre l'accès aux seules activités autorisées (alimentation, santé et coiffure). Début mars, cette jauge a été abaissée à 10 000 m². Un confinement national a par la suite été appliqué à compter du 2 avril 2021, restreignant l'autorisation d'ouvrir aux seules activités autorisées pour l'ensemble des centres commerciaux. L'ensemble des commerces ont pu rouvrir leurs portes

¹ Périmètre comparable : retraité des projets en cours.

² EPRA NDV (Net Disposal Value), capitaux propres consolidés (calcul détaillé disponible en section 1.4 du Rapport Financier Semestriel).

³ LTV net = Endettement net / Valeur du patrimoine (hors droits) ; Endettement net = Endettement brut – Trésorerie et Equivalents de trésorerie.

⁴ Retraité de l'effet des travaux sur les sites en extension/restructuration

⁵ Résultat net retraité des variations de juste valeur (immeubles et instruments financiers) nettes de leur fiscalité différée (calcul détaillé disponible en section 1.4 du Rapport Financier Semestriel).

au public progressivement à partir du 19 mai, dans le respect des normes sanitaires et des jauges imposées aux magasins.

Il est rappelé que début février 2021, le gouvernement a annoncé des mesures à venir afin d'aider les commerçants à faire face à leurs charges dont les loyers correspondant aux périodes de fermetures administratives de leur activité. Par anticipation des réductions de loyers qui pourront être accordées aux locataires concernés, en fonction de la mise en œuvre concrète de ces mesures, une provision a été enregistrée dans les comptes du semestre, en déduction des revenus locatifs bruts.

Poursuite de la bonne dynamique de l'activité locative

De nombreuses négociations de contrats de location ont pu être menées à bien au cours du semestre en dépit du contexte. Au total, 91 baux ont été signés, correspondant à un volume de 4,4 millions d'euros de loyers et une surface de 13 786 m², dont :

- 57 renouvellements de baux et recommercialisations pour un montant de loyer facial de 3,1 millions d'euros et avec un taux de réversion moyen de +3,7% par rapport au loyer précédent ;
- 24 baux signés dans le cadre de la commercialisation de surfaces vacantes pour 1,0 million d'euros de loyer ;
- 3 baux signés dans le cadre de la commercialisation de nouvelles surfaces des projets pour 0,2 million d'euros de loyer ;
- 7 baux dérogatoires représentant 0,1 million d'euros de loyer.

Galimmo SCA accueille de nouvelles enseignes attractives telles que Rituals dans le secteur Beauté-Santé (3 implantations) et Picard à Shop'in Pacé (Rennes). La stratégie de diversification de l'offre, notamment dans le domaine de la santé, se poursuit avec l'implantation de l'enseigne Audio pour tous sur 4 sites. Par ailleurs, Galimmo renforce son partenariat avec les enseignes La Barbe de Papa (3 nouvelles implantations) et Qipao.

Au 30 juin 2021, les loyers annualisés bruts⁶ sont en progression à 40,5 millions d'euros, contre 40,0 millions d'euros au 31 décembre 2020. S'agissant des loyers en place, ce montant n'intègre pas les surfaces commercialisées au titre des baux signés avec prise d'effet postérieure au 30 juin 2021. Les centres de Shopping convivial⁷ et les galeries de Proximité renouvelée⁸ contribuent respectivement à hauteur de 76% et 24% au montant total des loyers annualisés bruts.

À fin juin 2021, le taux d'occupation financier est en progression à 92,1% pour l'ensemble du portefeuille (contre 91,4% à fin décembre 2020). Le taux d'occupation des centres commerciaux de Shopping convivial s'établit à 96,3% (contre 96,2% au 31 décembre 2020), tandis que celui des galeries de Proximité renouvelée passe de 78,7% à 81,0%.

Recouvrement des loyers

Parallèlement, Galimmo SCA a poursuivi au cours du semestre le recouvrement des loyers restant dus au titre de 2020. Au 30 juin 2021, après prise en compte des abandons contractualisés à cette date en contrepartie de mesures de soutien aux locataires, le taux de recouvrement des loyers et charges de 2020 s'établit à 93% (contre 85% au 31 décembre 2020).

⁶ Hors droits d'entrée, compléments de loyers variables et Specialty Leasing

⁷ Centres commerciaux qui rayonnent comme lieu de destination au sein de leur zone de chalandise

⁸ Positionnées sur une offre de services complémentaire à celle de l'hypermarché

Le taux de recouvrement des loyers et charges facturés aux 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2021 s'établit respectivement à 70% et 52%. Affecté par la crise, il pâtit du manque de visibilité sur les modalités concrètes de mise en œuvre des mesures de soutien annoncées par le gouvernement.

Valeur du patrimoine d'actifs immobiliers et investissements

La valeur du patrimoine France à fin juin 2021 s'élève à 652,1 millions d'euros (hors droits), soit une progression de 0,7% à périmètre courant par rapport à fin décembre 2020. À périmètre comparable³, il est en léger recul de 1%.

La valeur des 13 centres commerciaux de Shopping convivial, qui atteint 517,0 millions d'euros (79% du total du patrimoine France) à fin juin 2021, progresse de 1,3% à périmètre courant, soit -1,3% à périmètre comparable. La valeur des 39 galeries de Proximité renouvelée s'établit à 135,1 millions d'euros, en baisse de 1,4% à périmètre courant, soit -0,1% à périmètre comparable.

Les investissements réalisés au cours du 1^{er} semestre 2021 se sont élevés à 10,2 millions d'euros. Ce montant se répartit entre 6,5 millions d'euros consacrés aux projets de développement, principalement affectés aux chantiers de transformation de Shop'in Pacé (Rennes), des centres d'Ermont (Ile-de-France), de Dreux et d'Hagenau ainsi que de Shop'in Houssen (Colmar), et 3,7 millions d'euros dédiés aux rénovations et travaux de commercialisation sur d'autres surfaces existantes.

Performance financière affectée par les restrictions relatives à l'activité des commerces

Les **revenus locatifs bruts** du 1^{er} semestre 2021 s'élèvent à 17,8 millions d'euros, contre 18,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2020 qui avait été exempt d'impact lié à la crise sanitaire jusqu'à mi-mars. La baisse de 5,6% des revenus locatifs bruts du 1^{er} semestre 2021 provient :

- De l'impact des restrictions de l'activité liées à la crise sanitaire pour -1,0 million d'euros (soit -5,5%) correspondant à la hausse des abandons de loyers provisionnés nets des reprises (soit -0,9 million d'euros) et, dans une moindre mesure, à l'effet sur le 1^{er} semestre 2021 du lissage sur la durée ferme du bail⁹ de la perte de revenus liée aux mesures de soutien aux locataires prises au titre de l'année 2020 (soit -0,1 million d'euros) ;
- D'un effet périmètre pour 0,1 million d'euros (soit +0,4%) résultant d'une part de l'impact positif de l'extension de Shop'in Pacé (Rennes) et d'autre part de la perte de loyers temporaire des sites en cours de restructuration ;
- D'une légère baisse de 0,1 million d'euros des revenus locatifs bruts, à périmètre constant et hors effet de la crise, liée au recul des loyers variables.

Les charges locatives et immobilières nettes s'élèvent à 4,9 millions d'euros, soit une hausse de 16,7%. Elles intègrent notamment un coût du risque clients¹⁰ de 2,1 millions d'euros (en hausse de 0,2 million d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2020) et une provision de 0,6 million d'euros sur les charges immobilières et d'animations pour la période de fermetures administratives des commerces au cours du 1^{er} semestre 2021.

⁹ Conformément à la norme IFRS 16, dans le cas où l'abandon de loyer s'est fait en contrepartie d'une modification contractuelle, soit un impact de -0,2 million d'euros prévu sur le total des revenus locatifs bruts annuels 2021.

¹⁰ Dotations aux provisions sur créances clients nettes des reprises, et pertes sur créances irrécouvrables.

Cette provision a été comptabilisée par anticipation des mesures annoncées par le gouvernement dont les modalités restent à préciser.

En conséquence, les **revenus locatifs nets** du 1^{er} semestre 2021 s'établissent à 12,9 millions d'euros, en baisse de 12,3%, soit -20,0% à périmètre constant.

Au total, l'**impact de la crise sanitaire sur les revenus locatifs nets** du 1^{er} semestre 2021 est estimé à -1,8 million d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2020 (-0,2 million d'euros de coût du risque clients et -0,6 million d'euros de provisions sur les charges immobilières s'ajoutant à l'impact de -1,0 millions d'euros sur les revenus locatifs bruts).

Le **résultat opérationnel courant** avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence s'élève à 8,9 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2021, en baisse de 18,1%.

Après prise en compte de la variation de juste valeur des immeubles de placement de -8,3 millions d'euros et de la quote part du bénéfice net des sociétés mises en équivalence de 0,4 million d'euros, le résultat opérationnel courant s'établit à 1,0 million d'euros

Le résultat financier atteint -1,5 million d'euros, contre -1,3 million d'euros au 1^{er} semestre 2020. Le coût moyen de l'endettement avant coût des couvertures passe de 2,1% à 2,2%.

Compte tenu de la diminution des impôts différés sur les plus-values latentes sur les immeubles détenus, Galimmo SCA enregistre un produit d'impôts de 0,1 million d'euros.

Au total, le **résultat net** s'établit à -0,3 million d'euros au 1^{er} semestre 2021 (contre une perte de 15,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2020).

Le **résultat EPRA** atteint 6,1 millions d'euros pour le premier semestre 2021, contre 7,5 millions d'euros en 2020. Ce recul s'explique principalement par l'impact de la crise sanitaire sur les revenus locatifs nets.

À fin juin 2021, l'**EPRA NDV** s'élève à 466,3 millions d'euros contre 468,2 millions d'euros au 31 décembre 2020. La baisse de 0,4% provient de la perte de 0,3 million d'euros constatée sur le 1^{er} semestre 2021 et de la distribution de 1,7 million d'euros de dividendes en numéraire en juin 2021.

Maintien d'une situation financière solide

Au 30 juin 2021, l'endettement financier de Galimmo SCA s'élève à 184,6 millions d'euros, un montant stable par rapport au 31 décembre 2020 et correspondant à son emprunt bancaire hypothécaire.

La trésorerie disponible s'établit à 33,2 millions d'euros à fin juin 2021 contre 38,5 millions d'euros au 31 décembre 2020. Cette évolution s'explique principalement par l'autofinancement d'une partie des investissements de la période. L'endettement net est passé de 145,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 151,4 millions d'euros au 30 juin 2021. Ainsi, le ratio de LTV net reste modéré à 23,3% à fin juin 2021 (contre 22,4% à fin décembre 2020).

Dynamique soutenue des opérations de développement

Galimmo SCA a poursuivi au cours du 1^{er} semestre 2021 sa démarche de développement raisonnée, adaptée à chaque territoire et déployée depuis la création de la société.

Les travaux d'extension et de rénovation du centre commercial de Shop'in Pacé (Rennes) ont été achevés au cours de la période et l'extension a ouvert ses portes au public avec un taux d'occupation de ses surfaces de 96%. La surface totale du site y compris hypermarché est désormais de 19 000 m² (création de 3 800 m² GLA additionnels dédiés aux boutiques et moyennes surfaces, en reprenant principalement des surfaces de l'hypermarché). L'attractivité du centre commercial et les commodités offertes aux visiteurs ont été renforcées

avec de nouvelles enseignes génératrices de flux, telles que Picard et Action, de nouvelles activités dans le domaine de la santé (cabinet dentaire, centre ophtalmologique) et de nouveaux services.

Le chantier de l'extension du Centre Commercial d'Ermont (Île-de-France) s'est poursuivi. Avec 3 100 m² GLA additionnels, portant la surface totale à 20 400 m² (y compris hypermarché et cafétaria), le centre comprendra une quarantaine de boutiques au total. Il proposera une offre complète et diversifiée avec, par exemple, une salle de sport Basic Fit ainsi qu'une activité de santé renforcée avec notamment l'arrivée d'un cabinet dentaire. L'ouverture est prévue au 1^{er} semestre 2022.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2021, Galimmo SCA a lancé les programmes de restructuration de trois centres existants visant à renforcer leur attractivité commerciale. Il s'agit de Cora Haguenau et Cora Dreux ainsi que de Shop'in Housen (Colmar) pour une seconde phase de transformation après l'opération d'extension / restructuration livrée avec succès en 2018.

Galimmo SCA a choisi de concentrer son portefeuille de projets sur les programmes déjà autorisés ainsi que sur les opportunités de restructuration des surfaces existantes, le cas échéant en lien avec l'hypermarché Cora.

Au 30 juin 2021, le portefeuille de projets de Galimmo SCA correspond à un montant total d'investissements potentiels de 85,9 millions d'euros et à 21 300 m² de surfaces additionnelles. Ce montant se répartit entre 27,0 millions d'euros de projets engagés, 32,7 millions d'euros de projets maîtrisés¹¹ et 26,1 millions d'euros de projets identifiés¹².

Perspectives

Depuis le 19 mai, date à partir de laquelle l'intégralité des commerces ont pu rouvrir progressivement leurs portes au public, la fréquentation des centres commerciaux de Galimmo SCA atteste de l'attachement de leur clientèle (pour illustration, la levée des restrictions s'est traduite par une hausse de la fréquentation de 14% sur la période du 19 au 31 mai).

Galimmo SCA se prépare à continuer d'adapter ses opérations en fonction de l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités au niveau national ou local. Sous réserve de l'impact potentiel de ces dernières sur l'activité des centres commerciaux, Galimmo SCA devrait bénéficier au 2nd semestre de cette année des fruits de son activité locative soutenue et de l'ouverture de l'extension de Shop'in Pacé (Rennes).

Le bilan financier de Galimmo SCA reste solide. Tout en maintenant sa politique de gestion financière rigoureuse et sa discipline de développement maîtrisé, Galimmo SCA peut poursuivre activement le déploiement de ses plans d'actions visant à renforcer l'attractivité de ses centres et en élargir les usages, la commercialisation de ses surfaces disponibles et de ses projets ainsi que sa démarche de progrès continu dans le domaine de la RSE, avec son programme « Engagé pour Demain ».

Point sur la performance de Galimmo Real Estate au 1^{er} semestre 2021

Le groupe Galimmo Real Estate, présent dans 4 pays en Europe et dont Galimmo SCA est l'entité française, publie ce jour une revue de son activité du 1^{er} semestre 2021 et les chiffres clés de l'exercice. Le communiqué est mis à disposition sur le site www.galimmo.com.

¹¹ Projets maîtrisés : projets en phase d'obtention des autorisations administratives et de précommercialisation, qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

¹² Projets identifiés : projets en phase d'étude qui bénéficient de la maîtrise du foncier.

Agenda financier de Galimmo SCA

Les revenus locatifs du 3^{ème} trimestre 2021 seront publiés le 28 octobre 2021 avant bourse.

À propos de Galimmo SCA

Galimmo SCA (ISIN : FR0000030611), société foncière cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, entité française du groupe Galimmo Real Estate, détient et opère en France des lieux de vie et de commerce co-conçus avec leurs publics. Son patrimoine, composé de 52 centres en France, est valorisé à 652,1 millions d'euros hors droits au 30 juin 2021. Galimmo SCA possède également une participation de 15% dans la structure qui détient les 7 centres commerciaux du groupe Galimmo Real Estate en Belgique.

Galimmo SCA est une société en commandite par actions dont la gérance est assurée par Galimmo Services France, elle-même détenue à 100% par Galimmo Real Estate, foncière qui opère, au travers de ses filiales, une plateforme de 66 centres commerciaux attenants à des hypermarchés Cora en Europe valorisée à 1,1 milliard d'euros au 30 juin 2021.

Pour plus d'information sur la société

Contact Investisseurs

Thomas Hainez
Directeur financier
Tél : + 33 1 53 20 86 88
thainez@galimmo.com

Contacts Presse

Isabelle Laurent
Tél : +33 1 53 32 61 51 / +33 6 42 37 54 17
isabelle.laurent@oprfinancial.fr

Emmanuelle Burney
Tél : +33 1 53 32 55 78 / +33 6 78 94 60 38
emmanuelle.burney@omnicomprgroup.com

Les annonces et publications financières de la société sont mises à disposition sur le site www.galimmo-sca.com

Annexe 1 : Compte de résultat consolidé simplifié du 1^{er} semestre 2021

Compte de résultat simplifié (en millions d'euros)	S1 2021	S1 2020
Revenus locatifs bruts	17,8	18,9
Charges locatives et immobilières nettes	-4,9	-4,2
Revenus locatifs nets	12,9	14,7
Autres produits	0,8	0,8
Autres charges	-4,8	-4,6
Résultat opérationnel courant avant variation de la juste valeur et quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	8,9	10,9
Variation de juste valeur sur immeuble de placement	-8,3	-29,1
Part dans le résultat net des mises en équivalence	0,4	-1,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	1,0	-19,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1,0	-19,2
Coût de l'endettement financier net	-2,3	-2,1
Autres produits et charges financiers	0,8	0,8
Impôt sur le résultat	0,1	4,8
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	-0,3	-15,7
Part du Groupe	-0,3	-15,7
Résultat net par action (en €) - part du Groupe	-0,01 €	-0,55 €
Résultat EPRA (en millions d'euros)	S1 2021	S1 2020
Résultat net de la période en IFRS	-0,3	-15,7
- Variation de valeur des immeubles de placement et des autres actifs (i)	8,3	29,1
- Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés (ii)	0,2	0,2
Impôts différés résultant des ajustements EPRA (iii)	-2,2	-7,6
Ajustements (i) à (iii) sur les coentreprises	-0,1	1,5
RÉSULTAT EPRA	6,1	7,5
Résultat EPRA par action (en €)	0,21 €	0,27 €

Annexe 2 : Résumé de l'état consolidé de la situation financière au 30 juin 2021

Bilan simplifié IFRS (en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	650,9	649,0
Actifs financiers non courants	77,1	77,2
Titres de sociétés mises en équivalence	14,4	14,0
Autres actifs non courants	1,7	1,9
Actifs non courants	744,1	742,1
Clients et autres créances	37,5	30,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	33,2	38,5
Autres actifs courants	2,3	3,9
Actifs courants	73,0	73,1
TOTAL ACTIF	817,1	815,2
Capitaux propres	466,3	468,2
Dettes financières non courantes	183,4	183,4
Passif d'impôts différés	122,0	123,1
Autres passifs non courants	10,2	10,3
Passifs non courants	315,6	316,8
Dettes financières courantes	2,8	2,3
Autres passifs courants	32,4	28,0
Passifs courants	35,2	30,2
TOTAL PASSIF	817,1	815,2

Annexe 3 : Flux de trésorerie du 1^{er} semestre 2021

en millions d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	7,8	3,0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-7,2	-7,3
Flux nets de trésorerie des opérations financières	-6,1	-27,0
Incidence des autres variations	0,2	0,2
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-5,3	-31,1
Trésorerie et équivalents à l'ouverture	38,5	63,7
Trésorerie et équivalents à la clôture	33,2	32,5

Annexe 4 : Répartition du patrimoine immobilier France au 30 juin 2021 (en valeur hors droits)

	30 juin 2021		31 déc 2020		Variation	
	En M€	En % du total	En M€	Périmètre courant	Périmètre comparable	
Shopping – 13 sites	517,0	79%	510,6	1,3%	-1,3%	
Proximité – 39 sites	135,1	21%	137,0	-1,4%	-0,1%	
Total Galimmo SCA	652,1	100%	647,6	0,7%	-1,0%	